

**PRENOVA MESTA:**  
**metodološka orodja za določanje in vrednotenje**  
**prednostnih območij in tipov prenove**  
(CRP Konkurenčnost Slovenije 2006-2013)

**UI RS, april 2007**

**VMESNO POROČILO O REZULTATIH OPRAVLJENEGA RAZISKOVALNEGA DELA  
NA PROJEKTU V OKVIRU CILJNEGA RAZISKOVALNEGA PROGRAMA (CRP)  
»KONKURENČNOST SLOVENIJE 2006 – 2013«**

Vmesno poročilo velja za obdobje od 27.10. 2006 do 15.4.2007

*Predstavitev osnovnih podatkov raziskovalnega projekta*

1. Naziv področja v okviru CRP: 5
2. Šifra projekta: V5-0299
3. Naslov projekta: Prenova mesta: metodološka orodja za določanje in vrednotenje prednostnih območij in tipov prenove
- 3.1. V okviru projekta: CRP 'Konkurenčnost Slovenije 2006-2013'/Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja/ Skladnejši regionalni razvoj in izboljšanje gospodarjenja s prostorom/ Celovita prenova mest in drugih naselij
4. Ključne besede projekta: Mestna prenova, metodologija
5. Naziv nosilne raziskovalne organizacije: Urbanistični inštitut RS
6. Sofinancer/sofinancerji: MOP RS
7. Vodja projekta: dr. Breda Mihelič
8. Projektna skupina: dr. Richard Sendi, u.dia  
Biba Tominc, univ. dipl. geogr.  
mag. Barbara Černič Mali, univ.dipl.ekon.  
Nina Goršič, u.d.i.a.

Ljubljana, 17.4.2007  
izr.prof.dr.K. Dimitrovska Andrews

Direktorica UIRS:

## Vsebina

Vsebina.....	1
Izhodišča .....	4
Definicija pojmov: terminološki problemi .....	7
Tuje in domače izkušnje.....	11
Francija .....	11
Velika Britanija .....	14
Slovenija .....	15
Prednostna območja prenove .....	19
Možnosti in ovire za notranji razvoj mest in njihovo prenovo .....	20
Cilji raziskave .....	21
Izbrana študijska območja .....	22
Kazalci za ugotavljanje stanja v prostoru in nujnosti prenove.....	23
Povzetek prve faze raziskave .....	27
Literatura .....	28
Priloge (Delovno gradivo) .....	31

## Izhodišča

Problematika propadanja evropskih industrijskih in trgovskih mest in zlasti mestnih središč po drugi svetovni vojni, ki je predvsem posledica propadanja industrije, upadanja natalitete in staranja prebivalstva je spodbudila celo vrsto politik in strategij za revitalizacijo in ponovno rast mest.

Prenova zgodovinskih mest je postala ena najpomembnejših nalog prostorskega načrtovanja, saj se sedanji in predvideni bodoči razvoj mesta vedno bolj usmerja v že pozidan mestni prostor. V skladu s teorijo trajnostnega razvoja se namreč kvaliteta mest meri tudi s tem, kako upravljajo z dediščino grajenega prostora, s svojo kulturno in naravno dediščino, oziroma kakšen življenjski standard nudijo mestnim prebivalcem in kako tržijo mestni prostor.

Usmerjanje mestnega razvoja v že pozidana mestna območja razširja prenovo tudi na tiste predele, ki doslej niso veljali za prednostna območja. Prenova torej zajema ne samo zgodovinska mesta in mestne četrti, ki so zavarovane z odlokom o varstvu kulturne dediščine, pač pa tudi druga fizično, ekonomsko ali socialno degradirana območja ter območja, ki ne dosegajo današnjih kvalitativnih urbanističnih, stanovanjskih ali delovnih standardov.

Zgodovinska mesta, mestna središča in zgodovinske mestne četrti so nedvomno med najboljčutljivejšimi območji, ker izgubljajo svojo privlačnost, ker ne ustrezajo več današnjim zahtevam življenja, ne izkoriščajo svojih ekonomskih potencialov in nimajo ustreznih načrtov celovite prenove. Mestna središča v večini evropskih mest nazadujejo; prebivalstvo v njih upada in se stara, dejavnosti se selijo na mestno periferijo (trgovina, gostinstvo, ostale storitve, kulturne dejavnosti, razvedrilo...), mestna središča pa vedno bolj zasedajo poslovne dejavnosti ali v najboljšem primeru turisti.

Problematika ni nova, pač pa sega nazaj v obdobje povojne obnove, ko je so bile prioritete mestnega razvoja usmerjene v industrializacijo, modernizacijo in so se mesta ekstenzivno širila, mestna središča pa so ostajala na robu razvojnih prizadevanj. Agresivni posegi v mestna središča in propadanje ter slabo vzdrževanje stavbnega fonda so popolnoma spremenili zgodovinski značaj in mestno podobo nekaterih zgodovinskih mest.

Kot reakcija na takšno agresivno prenovo so države začele sprejemati zaščitno zakonodajo. Med prvimi je Francija leta 1962 sprejela zakon o zaščiti historičnih mestnih jeder<sup>1</sup>, ki je postavil temeljna merila in mehanizme za njihovo varstvo, zaščito in prenovo in odločilno vplival tudi na prizadevanja za zaščito zgodovinskih središč v širšem mednarodnem nivoju. Leta 1976 je bilo sprejeto UNESCO-vo Priporočila za varstvo zgodovinskih in tradicionalnih območij in njihove vloge v sodobnem življenju<sup>2</sup>, leta 1987

---

<sup>1</sup> La loi Malreaux sur les Secteurs sauvegardés, 1962, cf. <http://lexiner.net/URBANISME/>

<sup>2</sup> Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine; Nairobi, le 26 novembre 1976, <http://portal.unesco.org/culture/fr/ev.php>

pa ICOMOS-ova mednarodna listina o varstvu zgodovinskih mest<sup>3</sup>, ki definira varstvo zgodovinskih mest kot sklop potrebnih ukrepov za njihovo ohranjanje, zaščito in prenovo kot tudi za njihov skladen razvoj in harmonično prilagoditev sodobnemu načinu življenja in določa principe in cilje varstva ter metode in inštrumente. Listina obvezuje podpisnike, da morajo varstvo zgodovinskih mest in četrti vključiti v planiranje ekonomskega in socialnega razvoja in urbanističnega planiranja, da morajo ohranjati tako duhovno kot materialno dediščino zgodovinskih mest, da morajo varstvo in prenovo izvajati v sodelovanju s prebivalci in da morajo v zgodovinska mesta posegati skrajno občutljivo. Listina tudi opozarja, da je načrtovanje varstva izredno zahtevna naloga, ki mora upoštevati različne lokalne in zgodovinske okoliščine in značilnosti.

Ob koncu devetdesetih let prejšnjega stoletja se je v problematiko preнове zgodovinskih mest vključil tudi Svet Evrope v okviru tehničnega sodelovanja in programa svetovanja na področju kulturne dediščine. V okviru tega programa se je debata razširila z ozkega področja kulturne dediščine na področje upravljanja zgodovinskih mest z vključevanjem lokalnih skupnosti in politike ter na vprašanja socialne kohezije in ekonomskega razvoja. V program se je vključila tudi Slovenija z dvema projektoma, s pilotnim projektom za Kraško regijo in s projektom za prenovo Škofje Loke<sup>4</sup>.

Podatki za nekatera evropska mesta kažejo, da so mestna središča v zadnjih 50 letih doživljala pospešeno upadanje števila prebivalcev (npr. Benetke, Genova, Leipzig, Bologna, Paris, pa tudi slovenska mesta kot npr. Ljubljana, Koper, Krško Slovenj Gradec). Prebivalstvo mestnih središč v teh mestih se naglo stara, struktura družine in gospodinjstev se spreminja, mestna središča izgubljajo stanovanjsko funkcijo. Izredno negativno vplivajo na razvoj zgodovinskih mest tudi špekulacije z zemljišči, uničevanje dediščine zaradi neustrezne preнове, neustrezna turistična politika (npr. Benetke), pomanjkanje delovnih mest, rušenja zgodovinskega tkiva zaradi visokih cen zemljišč, funkcionalna in socialna segregacija itd. Vse te spremembe uničujejo raznolikost in pestrost, ki predstavlja bistvo mesta.

Skupni problemi evropskih mest so tudi nestabilno in neustrezno upravljanje zgodovinskih središč, vedno večje povpraševanje po instrumentih za varstvo in prenovo kulturne dediščine, neustrezni dolgoročni mehanizmi planiranja, zmanjševanje javnih sredstev za rastoče potrebe po prenovi in vzdrževanju dediščine, želja po hitrem dobičku pri prenovi, ki spodbuja dejavnosti, kot so pisarne in trgovine, pomanjkanje solidarnosti pri osnovanju finančnih fondov in pomanjkljiva sredstva na občinskih ravneh itd.<sup>5</sup>

Problematiki preнове posveča veliko pozornost tudi Evropska unija in raziskovanju teh problemov namenja tudi visoka sredstva v okviru raziskovalnih programov.

---

<sup>3</sup> Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (Washingtonska deklaracija), 1987 [http://www.icomos.org/docs/villes\\_historiques.html](http://www.icomos.org/docs/villes_historiques.html)

<sup>4</sup> FA Ljubljana, Pilotni projekt revitalizacije starega mestnega jedra Škofje Loke, 1997-99, naročniki Svet Evrope, MOP in občina Škofja Loka; Pilotni projekt Kras: problemska analiza funkcionalno zaokrožene kraške regije. Interreg 3A Slovenija-Italija 2000-2006

<sup>5</sup> Robert Pickard, ed.; *Management of Historic Centers*, London, NY 2001

Poleg mestnih središča pa se med prioriteta oziroma potencialna območja prenove vedno bolj uvrščajo tudi degradirana območja, to je tista mestna območja, za katera je značilno zmanjševanje njihovih oblikovno fizičnih, urbanističnih ali socialnih kvalitet, funkcionalne ustreznosti, ekološke primernosti in ekonomskih potencialov. Med ta območja navadno uvrščajo območja opuščenih industrijskih, prometnih ali vojaških naprav, lahko pa so degradirana tudi območja mestnih središč in zgodovinskih mestnih četrti, stanovanjska območja in območja zelenih in rekreacijskih površin itd.

Med prednostna območja prenove pa se uvrščajo tudi tista območja, katerih urbani ali stanovanjski standard ni več v skladu z zahtevami sodobnega življenja. Mednje uvrščamo zlasti stanovanjska območja, ki so bila zgrajena pred letom 1950, v zadnjih dvajsetih letih pa tudi stanovanjske soseske, zgrajene po drugi vojni. Od sedemdesetih let prejšnjega stoletja so zlasti v Veliki Britaniji v ospredje prišli problemi velikih stanovanjskih sosesk ter oblikovanje politik in programov za regeneracijo sosesk. Odnos do regeneracije stanovanjskih sosesk v Veliki Britaniji pa je od tedaj prešel več razvojnih faz od prvotnega prepričanja, da pglavitni problem sosesk izvira iz slabega upravljanja do spoznanja, da je vzroke za slabo stanje sosesk iskati v strukturnih ekonomskih in socialnih spremembah. Pri prenovi pa se je koncept spreminjal. Prvotno izključno fizično prenavo je zamenjal interdisciplinarni celostni pristop, ki bazira na prepričanju, da je za uspešno prenavo potrebno vključevanje stanovanjsko usmerjenih iniciativ in da je potrebno v prenavo vključiti zasebni sektor, lokalne prebivalce in lokalne skupnosti.

Raziskovanje te problematike spodbuja tudi EU, ki je finančno podprla med drugim projekt RESTATE - Prestrukturiranje velikih stanovanjskih sosesk v evropskih mestih<sup>6</sup>, v katerem je sodelovalo 16 evropskih mest in je bil usmerjen v raziskovanje razmer v velikih povojnih stanovanjskih soseskah, razvijanje politik odpravljanja negativnih teženj in dejavnosti, ki spodbujajo njihovo prenavo in pozitiven razvoj.

Evropska mesta so v zadnjih desetletjih razvila različne instrumente za izboljšanje stanja v mestih in dvig življenske ravni, za spodbujanje vračanja ljudi v mesta in za zaviranje suburbanizacije. Prenova je postala eden najpomembnejših strateških ciljev prostorske politike, s katero želijo države in lokalne skupnosti reševati problematiko mestnega razvoja. S prenavo poskušajo spodbujati vračanje ljudi v mesta, oživljati mesnte dejavnosti, zagotavljati deficitarne stanovanjske površine in potrebne površine za različne druge dejavnosti, vedno bolj pa so te politike usmerjene tudi v reševanje socialne problematike (npr. stanovanjske problematike socialno depriviligiranih slojev, starejših in invalidov).

---

<sup>6</sup> RESTATE- restructuring Large-scale housing Estates in European Cities: Good practices and New Visions for Sustainable Neighbourhoods and Cities (5th framework program of EU, 2002-2005)

## **Definicija pojmov: terminološki problemi**

Tako v zakonodaji kot v prostorskih in urbanističnih dokumentih, dosedanjih raziskavah in strokovni literaturi se v zvezi s problematiko prenove uporablja poleg termina prenove še cela vrsta drugih pojmov (sanacija, asanacija, revitalizacija, rehabilitacija....), nobeden od njih pa ni jasno definiran in med njimi tudi ni jasne pomenske razlike. Najpogosteje se ti izrazi uporabljajo v povezavi z degradiranimi območji ali celo podstandardnimi območji (npr. Odredba o prostorskem redu Slovenije, člen 27), vendar tudi tava pojma nista jasno opredeljena, zlasti pa niso jasni kriteriji oziroma referenčne vrednosti po katerih je posamezno območje mogoče opredeliti kot degradirano ali podstandardno. Največkrat se kot degradirana območja omenjajo območja opuščenih industrijskih kompleksov.

Slovar slovenskega knjižnega jezika definira prenovo kot glagolnik od prenoviti, ki ima naslednje pomene: 1. narediti, da kaj dotrajanega, poškodovanega postane tako kot novo (prenoviti hišo) ali 2. narediti, da se kaj po lastnostih, značilnostih razlikuje od prejšnjega, slabšega: (prenoviti družbo; prenoviti šolstvo / prenoviti človeka; duhovno se prenoviti).

V urbanistično terminološkem slovarju (UI RS, 1975) so pod geslom prenova navedeni naslednji pojmi: mestna prenova, prenova naselij, prenova stanovanjskih predelov, prenova mestnih jeder in prenova kmečkih domov, vendar noben od teh pojmov ni razložen. Pač pa terminološki slovar definira naslednja gesla, ki jih navadno povezujemo s pojmom prenova:

- Revitalizacija: vračanje življenja, t.j. funkcij v naselja, v stara mestna jedra, predele in spomeniške objekte,
- Regeneracija: vse aktivnosti v zvezi z zaščito urbanističnih ambientov, njihovih materialnih in duhovnih vrednot ter harmonično dopolnjevanje obstoječih in vključevanje novih funkcij v naseljih, mestnih centrih in objektih: arhitektonska, urbanistična regeneracija, regeneracija krajine in kulturnih spomenikov, regeneracija mest, historične krajine, historičnih urbanističnih spomenikov,
- Asanacija ali sanacija: izboljšanje ne higienskih razmer in stanovanjskih pogojev v zastarelih in dotrajanih mestnih predelih ali stanovanjskih zgradbah z gradbeno tehničnim posegom (komunalno tehnična in higienska preureditev in rehabilitacija)
- Rehabilitacija: Asanacijski poseg, ki vključuje obnovo in revitalizacijo
- Obnova: zopetna postavitve po vojni (ali kaki drugi elementarni nezgodi) uničenih stavb, vasi in mest ali ustvaritev stanovanjskega ali kakega drugega stalno uporabnega prostora z izgraditvijo porušenega objekta ali z zazidavo porušenih površin
- Rekonstrukcija: prenovitev ali popolna zamenjava gradbene substance, oziroma najbolj radikalna prenova

Degradacija pa je v tem slovarju sinonim za razvrednotenje in se nanaša predvsem na degradirano krajino, medtem ko slovar degradiranih urbanih območij ne omenja.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003) definira prenovo kot "sklop načrtovalskih in drugih ukrepov za gospodarsko, socialno in kulturno prenovitev degradiranih poselitvenih in drugih območij." Torej prenova kot ukrep za prenovitev. Definicija je izrazito nejasna in ne pove dosti. Poleg tega govori zakon o sanaciji

degradiranih območij, vendar ne definira, kaj ta dva izraza, sanacija in degradirano območje pomenita oziroma, v čem je se ukrep prenove ali sanacije razlikujeta.

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002 govori samo o rekonstrukciji, ki jo definira kot spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave;

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (sprejeta 2004) prenovo večkrat omenja v zvezi s prednostnimi prostorskimi nalogami, vendar je ne definira. Govori o revitalizaciji in regeneraciji kot oblikah prenove, o reurbanizaciji, rekonstrukciji in sanaciji degradiranih območij, ki vključujejo poleg prostorskih ciljev tudi gospodarski razvoj, reševanje socialnih problemov in kvalitetnejše bivanje ob upoštevanju ogroženosti. Tako kot zakon tudi strategija ne daje definicije degradiranih območij.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur.l. RS, št. 122/2004) govori o prenovi in sanaciji v zvezi z načrtovanjem poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij. Govori o celoviti prenovi, vendar je ne definira, pač pa poudarja, da imajo izrazi s področja urejanja prostora, ki niso posebej opredeljeni v 5.členu (o pojmi) enak pomen, kot je opredeljen v predpisih o urejanju prostora in graditvi objektov, kjer pa ta pomen, kot smo videli, ni določen.

Uredba tudi govori o tem, da morajo biti v urbanistični zasnovi opredeljeni ukrepi za sanacijo degradiranih in podstandardnih območij, vendar nikjer ne navaja, kakšna so merila za določitev teh območij in kateri standardi jih opredeljujejo.

Tudi v tuji in domači strokovni literaturi se v zvezi s prenovi in razvojem mest uporabljajo različni pojmi in definicije pojmov: regeneracija, reurbanizacija, sanacija, rehabilitacija, revitalizacija itd.

V Franciji se v zvezi s urbano prenovi uporablja bolj ali manj enotno izraz rehabilitacija. Ta opredeljuje tako rekoč vse posege v pozidano mestno tkivo.

V Veliki Britaniji se v literaturi pojavlja vrsta različnih izrazov, regeneracija, reurbanizacija, revitalizacija itd. Vsi ti izrazi so bolj ali manj povezani z različnimi strategijami urbanega razvoja in problematiko reševanja propadanja mestnih središč. Kot neke vrste krovni izraz se je sicer uveljavil izraz regeneracija kot socialna, ekonomska, gradbena in ekološka prenova zapuščenih in razvrednotenih območij<sup>7</sup>. Politika regeneracija ima namreč v Veliki Britaniji najdaljšo tradicijo, saj sega nazaj v trideseta leta prejšnjega stoletja, ko so britanska mesta doživljala prvo krizo mestne rasti, ki se je odražala v upadanju prebivalstva, ekonomskem nazadovanju, fizičnem propadanju, naraščanju praznih stanovanj, socialni polarizaciji in marginalizaciji.

---

<sup>7</sup> Reurbanisation with reference to Demographic change (ReUrban Mobil, WP1, 2003, S.Kabisch, A.Haase, A. Steinfuhrer, P.Ogden, R. Hall)



V osemdesetih letih in v začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja so v anglosaksonskem svetu razvili koncept reurbanizacije kot možne in zaželeno stopnje urbanega razvoja. V prvem obdobju je bil koncept prvenstveno fokusiran na kvantitativno rast mestnega prebivalstva v notranjih delih mest in mestnih središčih, pogosto je pomenil predvsem gentrifikacijo srednjega sloja.

Pozneje se je izkazalo, da je potrebno ta koncept na novo definirati v smislu kvalitete namesto kvantitete, kot proces izboljšanja kvalitete življenja v notranjih delih mest in mestnih središčih na ta način, da bodo privlačila vse socialne, starostne in izobrazbene plasti mestnega prebivalstva.

Takšno novo razumevanje preнове mest je bilo tudi izhodišče za novo definicijo reurbanizacije, ki so jo predlagali partnerji velikega mednarodnega projekta ReUrban Mobil leta 2002<sup>8</sup> in se glasi: "reurbanizacija je proces optimiziranja ekonomskih, zakonskih, socialni, grajenih in okoljskih pogojev z namenom, da se ustvari vibranten prostor znotraj mestnih središč (z bogato identiteto in kulturno dediščino), kjer bodo ljudje hoteli živeti in kamor bodo želeli investirati".

V domači literaturi se v glavnem uporablja termin prenova v najširšem pomenu te besede. Kljub temu, pa še vedno obstajajo nejasnosti. V starejši literaturi in študijah pa je pogosto uporabljen izraz sanacija tudi v povezavi s sanacijskimi načrti.

V strokovnih podlagah za prostorski plan Slovenije-sistem poselitve: Celostno varovanje stavbnih in naselbinskih vrednot v prostorskem razvoju<sup>9</sup> P. Fister govori o aktivni prenovi in celostnem varstvu in definira prenovu kot metodo razvojnega varstva, ki povezuje prenovu prostora (krajine, naselbinskih in poselitvenih vrednot), prenovu novejših grajenih struktur (recikliranje danih, kvalitetnih novejših naselbinskih in stavbnih vrednot) in prenovu že prenovljenega (razvoja prenova ali stalen proces preнове) v celovit postopek smotrnega gospodarjenja s prostorom.

Prav tako se pojavljajo terminološki problemi v zvezi s prenovu kulturne dediščine kot prednostno nalogo urejanja prostora. Na tem področju srečujemo pojme kot je aktivna prenova, celostno varstvo, celostno ohranjanje, integralno varstvo, zaščita itd. V novejšem času je najbolj uporabljen pojem celostno varstvo, ki pomeni načrtno prenovu celotnih območij, predvsem starih mestnih in vaških jeder v sklopu urejanja prostora. Celostno varstvo je z Granadsko konvencijo o stavbni dediščini Evrope<sup>10</sup>, ki je bila sprejeta leta 1985, v bistvu postalo mednarodna pravna norma.

---

<sup>8</sup> Re Urban Mobil Mobilising Urbanisation on Condition of Demographic Change, 5. okvirni program EU, 2002-2005

<sup>9</sup> Peter Fister s sod. : Celostno varovanje stavbnih in naselbinskih vrednot v prostorskem razvoju: Strokovne podlage za prostorski plan Slovenije- sistem poselitve, Fakulteta za arhitekturo, 2001

<sup>10</sup> Konvencija o varstvu stavbne dediščine Evrope (Granadska konvencija, 1985) /

<http://www.htmh.hu/dokumentumok/851003.htm> /

Zaradi nejasnosti in zmede v uporabi pojmov in v skladu s strategijo trajnostnega razvoja predlagamo novo jasno definicijo pojma prenova. V našem projektu torej razumemo prenavo kot " **sklop gospodarskih, pravnih, socialnih, urbanistično arhitekturnih in ekoloških ukrepov za izboljšanje stanja grajenih struktur in življenskih razmer v mestih za vse kategorije mestnega prebivalstva ob hkratnem ohranjanju identitete mesta in njegove kulturne dediščine ter povečanju njegove privlačnosti.**

Takšna definicija namreč že sama po sebi pove, da je prenova izrazito interdisciplinarna naloga in da zajema ne samo območja kulturne in naravne dediščine in degradirana območja, v katerih se iz kakršnega koli razloga stanje slabša, pač pa tudi tista območja, ki iz kakršnega koli razloga in ali iz kakšnegakoli vidika ne izpolnjujejo zahteve sodobnega življenja (predmestja, starejša stanovanjska območja in soseske....)

Jasna definicija pojmov, ki se pojavljajo v zvezi s prenavo, ni sama sebi namen, pač pa nujni pogoj za objektivno vrednotenje prostora in ugotavljanje nujnosti prenave. Jasna definicija pojma je namreč tudi pogoj za opredelitev ciljev prenave in tudi za izbiro najustreznejšega načina izvedbe.

## Tuje in domače izkušnje

### Francija

Francija sodi med države, ki so se zelo zgodaj zavedle problematike propadanja zgodovinskih mest in so že zelo zgodaj začele prenovo sistematično izvajati. Francoska politika prenove je kot celotna država izrazito centralizirana in takšna je tudi njena politika do prenove..

Po obdobju povojne prenove, ki je problematiko nezdravih revnih mestnih četrti intenzivno reševala z rušenji in radikalno rekonstrukcijo (Opérations de rénovation urbaine), se je v šestdesetih letih prejšnjega stoletja država zavedla škode, ki jo je taka politika povzročila v zgodovinskih mestih (npr. Avignon, St Denis etc). Odtlej je svojo urbano politiko naravnala bolj na ohranjanje in prenovo in jo osredotočila predvsem na dve prednostni področji; zgodovinska mesta in zgodovinske mestne četrti z bogato kulturno dediščino ter star stanovanjski fond.

Kot alternativo destruktivnim posege v stara mestna tkiva je Francija leta 1962 sprejela zakon o zavarovanih območjih (Loi des secteurs sauvegardés ali bolj popularno Malreauxov zakon), ki je uzakonil zaščito zgodovinskih četrti in njihovo prenovo v smislu prilagajanja zahtevam sodobnega načina življenja ter razširil polje zaščite in prenove s posameznega objekta na večje ansamble.

Določil je pristojnosti in postopke za razglašanje zavarovanih območij, predpisal izdelavo načrtov za njihovo varstvo, zaščito in prenovo, vplival pa je tudi širše na splošni dvig zavesti o kulturni vrednosti zgodovinskih mest

Zakon definira zavarovano območje kot urbani kompleks, katerega varstvo in razvoj v točno določenih mejah sta zagotovljena z odlokom, sprejetim na medministrski ravni. Za zavarovano območje se pod pokroviteljstvom Ministrstva za urbanizem in Ministrstva za kulturo izdelata načrt varstva in prenove (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur-PSMV), ki ima dvojni namen: zavarovati urbanistično arhitekturno kvaliteto celoto, določiti splošne pogoje upravljanja in omogočiti modernizacijo, prenovo stavb in njihovo prilagoditev sodobnim življenjskim potrebam in pogojem. Ta dokument je hkrati urbanistični načrt in načrt za ohranjanje dediščine in je izvzet iz splošnega urbanističnega načrta, za njegovo izvajanje pa je odgovorna država. Zelo natančno določa pravila obnašanja v zavarovanem območju in daje zelo natančne usmeritve glede posegov prostor in arhitekturo. Od trenutka, ko je zavarovano območje razglašeno, je potrebno za vsak poseg, javni ali privatni, v zunanjščino ali notranjščino arhitekture, dobiti soglasje arhitekta konzervatorja (Architect des batiments de France), odgovornega za izvajanje načrta, tudi če poseg ne zahteva gradbenega dovoljenja. Znotraj zavarovanih območij sta predvidena dva instrumenta za prenovo, razlastitev in ponovna prodaja prenovljenih objektov ali skupinske akcije lastnikov nepremičnin (Opérations groupées de restauration immobilière). V obeh primerih so lastniki upravičeni do subvencij iz javnih sredstev.

Leta 1983 je Francija sprejela še drug zakon, ki se nanaša na varstvo dediščine zgodovinskih mest in mestnih četrti, ki je bil povezan z decentralizacijo urbanistične politike v korist občin. To je bil zakon o Varstvenih območjih arhitekturne, urbanistične in krajinske dediščine (ZPPAUP). Njegov cilj je bil poenostaviti in racionalizirati sistem varstva naravne in kulturne dediščine in njegovo integracijo v prostorsko in urbanistično načrtovanje, kot ga je predvidela Granadska koncencija. Določitev območij ZPPAUP je partnerski dogovor med državo, ki jo zastopa pristojni konzervator (ABF- architect des batiments de France) in eno ali več občinami, ki imajo enake arhitekturne in kulturne značilnosti in enako skrbijo za varstvo in vzdrževanje svoje dediščine. Gre torej za povezovanje med občinami okrog globalnih projektov trajnostnega razvoja prostora. Z vsako območje ZPPAUP se izdela študija, ki jo finansira delno država, delno pa teritorialne skupnosti ali EU. Na osnovi študije je pripravljen dokument z natančnim vrisom območja in podrobnim pravilnikom, ki ga morata odobriti država in občina in ki določa ravnanje v zaščitenem območju. Ko je dokument sprejet, postane obvezni sestavni del urbanističnega načrta in odtlej morajo biti vse spremembe v prostoru usklajene s tem dokumentom. V izvajanje pravilnika so vključeni mestna občina, pristojni konzervator s sodelavci (arhitekti, ekonomisti, etnologi, zgodovinarji..), prizadeti partnerji (regionalni oddelek za kulturo, za okolje in urbanizem) in prebivalci.

Drug problem, ki mu Francija posveča izjemno pozornost, pa je prenova stanovanjskega fonda. Po drugi vojni se je Francija soočala z veliko stanovanjsko krizo, ki je bila posledica medvojnih bombardiranj in tudi migracij s podeželja. Že 1945 je zato ustanovila Nacionalni sklad za izboljšanje stanovanj, ki se je napajal iz davka od najemnin. Iz tega sklada se je finansirala prenova stanovanj, ki so bila zgrajena pred 1948.

V začetku sedemdesetih let je bilo v Franciji 63% stanovanj zgrajenih pred 1949 v izredno slabem stanju in večina jih je bila naseljenih s starim prebivalstvom ali mladimi, socialno šibkimi družinami. Leta 1971 je bila ustanovljena Nacionalna agencija za izboljšanje stanovanj (ANAH), ki je od leta 1975 delovala v sklopu splošne stanovanjske politike in je imela tudi poudarjeno socialno vlogo.

ANAH je v prvi vrsti subvencionirala prenovitvena dela za zagotavljanje minimalnega stanovanjskega standarda (WC in kopalnica znotraj stanovanj, centralna kurjava<sup>11</sup>).

Zasledovala je naslednja načela:

- subvencije za prenavo morajo biti privlačne in morajo lastnike spodbujati in ne prisiljevati k prenovi
- prenova mora biti socialno naravna in težiti za tem, da ohrani prebivalce na mestu.
- prenavo je treba izvajati pretežno v sklopu programiranih akcij za izboljšanje stanovanj (OPAH). Cilj teh akcij je prenova večjih urbanih celot, izboljšanje stanovanjske ponudbe, še posebej najemniške, tako v kvantitativnem kot v kvalitativnem smislu, in tudi izboljšanje opremljenost stanovanjskih sosesk s potrebnimi servisi, osnovno preskrbo in infrastrukturo ter ureditev zunanjih prostorov. Pobudo za OPAH praviloma dajejo lokalne skupnosti in trajajo 3 leta. Upravičene so do subvencij za predhodne študije, ki jih daje država. Natančni obseg in cilje OPAH, višino

---

<sup>11</sup> Pravilnik o minimalnem stanovanjskem standardu je bil sprejet leta 1967

subvencij, dolžnosti in obveznosti posameznih akterjev v prenovi s podpisom medsebojne pogodbe določijo država, ANAH in lokalna skupnost.

Vse te spremembe so zahtevale tudi pripravo nove generacije urbanističnih dokumentov, ki so bili veliko bolj občutljivi do starih mest in mestnih četrti in mnogo bolj konzervatorsko naravnani.

Med 1975 in 77 je bila izvedena stanovanjska reforma, ki je imela 5 osnovnih ciljev:

- zagotoviti ljudem svobodno izbiro stanovanja in enake možnosti za pridobitev stanovanja,
- spodbujati lastništvo,
- izboljšati kvaliteto novih stanovanj in
- prenoviti star stanovanjski fond.

Reforma je uvedla tudi nove finančne mehanizme, kot so posojila za nakup, posojila za najem, personalizirana pomoč za pridobitev stanovanja (glede na dohodek, stroške za stanovanjem..). Vsi ti inštrumenti so močno pospešili prenavo (od 1200 stanovanj v letu 1977 na 8900 v letu 1979 in 18000 v letu 1981).

V obdobju med 1981-1991 je Francija uvedla celo vrsto socialnih programov in vedno bolj pospeševala prenavo starega stanovanjskega fonda. Ekonomska recesija je vplivala na zmanjšanje gradnje novih stanovanj in kot alternativa je bil sprejet program masovne prenave, ki je potekala pretežno v okviru OPAH (od 40 000 stanovanj leta 1981 na 50 000 leta 1989). Lastniki so bili deležni številnih novih finančnih mehanizmov: subvencije za dela namenjena prihranku energije, za dela iz arhitekturnega interesa, ki prispevajo k izboljšanju estetike mest itd. Leta 1986 je prenova starih mestnih četrti postala prioriteta stanovanjske politike.

Poudarek je bil še vedno na prenovi za doseganje minimalnega stanovanjskega standarda, poleg tega pa so bili postavljeni še drugi cilji, kot so npr. povečanje velikosti stanovanj in stanovanjske površine na prebivalca in zmanjševanje števila prenaseljenih stanovanj.

Za obdobje med 1991-2001 je bil značilen vedno večji poudarek socialnim programom. Država je uvedla vrsto novih tematskih socialnih programov in socialnih intervencij, ki so namenjeni finansiranju del, ki prispevajo k reševanju stanovanjske problematike socialno šibkih, predvsem starejših slojev in k adaptaciji stanovanj za invalide. Podpirati je začela tudi akcije za prenavo in ponovno naselitev praznih stanovanj. S subvencioniranjem lastnikov za prenavo praznih stanovanj jih s pogodbo obvezuje, da prenovljena stanovanja ponovno ponudijo trgu oziroma jih za določeno dobo oddajo socialno šibkim najemnikom. Država je leta 1990 sprejela tudi zakon, ki obvezuje občine, da izdelajo načrte za nastanitev depriviligiranih skupin prebivalstva, da ustanavljajo solidarnostne fonde in zagotavljajo na svojem teritoriju 20% socialnih stanovanj. V tem obdobju je ANAH tudi razširila področje svojega delovanja na spodbujanje prenave stanovanjskega fonda, zgrajenega med 1948 in 1975. Skratka prenova stanovanjskega fonda je strateška usmeritev na ravni države.

## **Velika Britanija**

Kot piše npr. N.Carmon<sup>12</sup> se je odnos do mestne preнове v Veliki Britaniji razvijal nekako v treh fazah:

- 1930 - 1950 obdobje fizičnega determinizma, je bila prenova prvenstveno usmerjena v preoblikovanje grajenih struktur
- 1950 -1970 razvoj bolj kompleksnega pristopa, ki bolj poudarja tudi socialno problematiko.
- 1970 - 1980 poslovni pristop, ki poudarja ekonomske razsežnosti regeneracije in potrebo po sodelovanju med privatnimi in javnimi investitorji in vključevanju prebivalstva v procese regeneracije
- 1980 - 1990 V tem obdobju se v evropskih mestih veliko razpravlja o konceptu reurbanizacije kot možne in željene stopnje razvoja. Koncept je bil sprva osredotočen predvsem na spodbujanje rasti prebivalstva v mestnih središčih.
- 1990 Po letu 1990 se je kasneje pokazalo, da je treba koncept razumeti in razvijati bolj v smislu kvalitete, torej kot strategijo, ki spodbuja k dvigu življenjske ravni v notranjih delih mest in mestnih središčih za različne socialne, starostne, izobrazbene plasti prebivalstva.

Podobno spremembam v razvoju težišča v politikah preнове se je spreminjala tudi organizacijska struktura oziroma struktura akterjev vključenih v pre novo. Načeloma je v Veliki Britaniji politika pre nove formulirana na državnem nivoju, ki tudi zagotavlja financiranje, implementirana pa je na lokalnem nivoju. V zadnjih dveh desetletjih se je močno povečalo število subjektov, ki sodelujejo v procesu pre nove (nova partnerstva). Lokalno prebivalstvo, ki je imelo v začetku vlogo predvsem pri implementaciji programov, se preko predstavnikov vse bolj vključuje že v fazah odločanja. Povečuje se vloga zasebnega sektorja, predvsem na področju financiranja. Glede na novo razumevanje pomena pre nove (strategija za izboljšanje kvalitete mestnih jeder) so v zadnji letih postale tudi Regionalne razvojne agencije pomemben akter pri pre novi.

### ***Prenova stanovanjskih sosesk v Veliki Britaniji***

Prva socialna stanovanja, ki jih je v Veliki Britaniji gradila in upravljala lokalna oblast sežejo v 19 stoletje. Širitev tega sektorja seže v obdobje po letu 1919. Ob koncu druge svetovne vojne je bilo približno 10% stanovanjskega fonda v Veliki Britaniji v lasti lokalne skupnosti. gradnja je bila zelo kvalitetna in je včasih celo prekašala kvaliteto gradnje v zasebnem sektorju. Do 70-ih let se je ta delež dvignil na 30%. Z razvojem novih tehnologij se je gradnja socialnih stanovanj iz prejšnjih pretežno enodružinskih vrstnih hiš, preusmerila v večnadstropne zgradbe ter kasneje visoke stolpnice ter velike soseske. Preusmeritev v izgradnjo sosesk so narekovala spremenjena pričakovanja in želje ljudi po udobnejših oblikah bivanja v okoljih, ki zagotavljajo tudi zadovoljevanje ostalih potreb (izobraževanje, sociala, zdravstvo, rekreacija). Narekovala pa jo je tudi racionalna poraba relativno obsežnih državnih sredstev. Tipologija socialnih stanovanj je tako postala zelo heterogena. Po drugi strani pa so se začele pri fondu, ki se bil izgrajen v zgodnjih obdobjih socialne gradnje, že kazati potrebe po pre novi. Socialna stanovanja v velikih soseskah, so bila sprva zelo iskana in zaželena, sčasoma pa so se

---

<sup>12</sup> N.Carmon, Three generations of Urban renewal policies; analysis and policy implications, in Geoforum 30, str. 145-158

začeli pojavljati problemi, ki so več ali manj enaki v vseh območjih velikih sosesk (fizično propadanje; zanemarjenost javnih prostorov; vandalizem; nadpovprečna veliko koncentracijo brezposelnih, ter ekonomsko in socialno šibkih družin) Ob spremljajočih ekonomskih spremembah v 70 letih in kasneje, predvsem v prestrukturiranju gospodarstva in zapiranju tradicionalnih industrij, so nekatere velike soseske postale mnogo slabše povezane z delovnimi mesti, močno pa so se spremenili tudi socialni, ekonomski in demografski profil prebivalstva. Velik del fonda socialnih stanovanj v Veliki Britaniji, ki so bila nekdanj znana po kvalitetni gradnji in zaželenosti, so začela pospešeno propadati. Obsežen socialni stanovanjski fond v soseskah, predstavlja ne le ogromno gospodarsko premoženje, pač pa predstavljajo soseske, glede na veliko število prebivalstva, tudi pomemben del mestnega tkiva, tako v svojem ekonomskem, prostorskem, socialnem in človeškem potencialu. Propadanje sosesk, ki hkrati predstavljajo po obsegu pomemben del mest, posledično lahko omeji pozitiven razvoj celotnega mesta.

Tako kot so se tudi v drugih evropskih državah spreminjali pristopi in težišča v politikah in programih ostalih oblik prenove grajenega okolja, so se spreminjali tudi pristopi pri prenovi stanovanjskih sosesk v Veliki Britaniji. Glede na to, da ima prenova velikih stanovanjskih sosesk relativno krajšo zgodovino kot prenova na primer zgodovinsko zaščitenega fonda, lahko spremljamo le spremembe v pristopih od 70tih let preteklega stoletja dalje.

Poglavitne spremembe v pristopih do regeneracije stanovanjskih sosesk v Veliki Britaniji lahko strnemo kot sledi:

- prvotno prepričanje, da je poglavitni problem sosesk izvira iz slabega upravljanja je zamenjalo prepričanje, da je vzroke za slabo stanje sosesk iskati v strukturnih ekonomskih in socialnih spremembah;
- prvotno prepričanje, da je prioriteta zgolj fizična prenova je zamenjalo prepričanje, da je srž problema multidimenzionalen in da je zato potreben celostni (holističen) pristop.
- vključitev stanovanjsko usmerjenih iniciativ, ki bazirajo na regeneraciji posamezne soseske v bolj splošne (generične) programe prenove sosesk
- povečanje poudarka partnerstvu, ki ponuja pomembno vlogo in pomen zasebnega sektorja, lokalne družbe (= prebivalcev) ter tudi lokalni skupnosti..

## **Slovenija**

Tudi Slovenija je od druge svetovne vojne prešla več stopenj prostorskega razvoja, ki so se odražale tudi v odnosu do zgodovinskih mest, obstoječih urbanih struktur in stanovanjske problematike.

Prva prizadevanja za ohranjanje in prenavo zgodovinskih mest segajo v prvo poveljno obdobje. Tukaj povsem prednjači Ljubljana. Leta 1957 ustanovljen Zavod za razvoj stare Ljubljane je v obdobju od konca petdesetih in v začetku šestdesetih let prejšnjega stoletja izvedel prvo fazo mestne prenove. Po zaslugi mestnega arhitekta Borisa Kobeta in mestnega konzervatorja Naceta Šumija je Ljubljana tedaj dobila prvi splošni urbanistični načrt za prenavo starega mestnega jedra, ki je podrobno urejal problematiko

celotnega mestnega jedra<sup>13</sup>. Načrt je imel elemente urbanističnega načrta in varstvenega plana in je obsegal projekte za ureditev prometa, ulic, trgov, grajskega hriba, nabrežij Ljubljane ter za prenove posameznih arhitekturnih spomenikov, stanovanjskih stavb, trgovskih lokalov in poslovnih prostorov, poleg tega pa je predlagal tudi instrumente za oživitve mestnega jedra. Pomen teh prvih prizadevanj za ohranjanje in prenovo mestnega središča je v tem, da je kot je zapisal Šumi, Kobe v svojih konzervatorskih posegih ob polnem spoštovanju dediščine ustvarjal nove polnokrvne ambiente, v katerih se je enakovredno soočalo staro in novo ter likovno in arhitekturno. Uspeh teh prvih prizadevanj za prenovo mesta je bil seveda bolj kot rezultat urbane politike plod kreativnega sodelovanja med arhitektom in konzervatorjem, ki se kasneje žal ni več ponovilo. Koncept prenove mestnega jedra, ki jo je izvajal zavod za ureditev stare Ljubljane je bil pozneje vgrajen v Generalni urbanistični plan Ljubljane(1965)<sup>14</sup>, sicer pa prenova v obdobju do konca sedemdesetih let prejšnjega stoletja ni zajela večjega obsega.

Stanovanjska politika je bila vseskozi usmerjena prvenstveno v novogradnje. Leta 1965 sprejeta resolucija o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva<sup>15</sup>, ki je predvidela gradnjo stanovanj za trg, je vplivala tudi na sisteme financiranja stanovanjske gradnje. Vzporedno sprejet zakon o izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo<sup>16</sup> določil, da je potrebno za stanovanjsko financiranje in kreditiranje gradnje stanovanj zagotavljati 4% prispevkov iz osebnih dohodkov iz delovnega razmerja. Šele leta 1970 sprejeti zakon o usmerjanju in izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo<sup>17</sup> je predvidel uporabo zbranih sredstev iz osebnega dohodka tudi za izboljšanje stanovanjskih razmer v obstoječih stanovanjih.

Na splošno lahko tudi pri vprašanjih ohranjanja in prenove zgodovinskih mest in stanovanjskega fonda ugotovljamo v Sloveniji že tradicionalno zamudništvo, ki je bilo vsekakor povezano tudi s splošno družbeno ekonomsko situacijo in političnim kontekstom, ki je dajal prednost novogradnjam in širitvi mest. Tako lahko o večjih prizadevanjih za prenovo mest, ki so bila rezultat prebujanja zavesti o dejavni vlogi in kulturno zgodovinskem pomenu historičnih mest zlasti v umetnostno zgodovinski in arhitekturni stroki zasledimo šele v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

Tedaj so številna slovenska mesta dobila prve načrte prenove<sup>18</sup>. Kljub temu, da je bila v nekaterih od teh dokumentov prenova že zastavljena bolj celovito in so študije obravnavale ne samo prostorski, pač pa tudi druge vidike (etnološki, sociološki,

---

<sup>13</sup> Izvleček iz elaborata o spomeniških območjih za generacijski urbanistični načrt Ljubljane (tipkopis brez datuma in podpisa, UIRS)

<sup>14</sup> Generalni plan urbanističnega razvoja Ljubljane, Ljubljana 1965

<sup>15</sup> UL SFRJ, št.21-404/65

<sup>16</sup> UL SFRJ, št. 612/65

<sup>17</sup> Ul SFRJ št.60-702/70

<sup>18</sup> Asanacijski načrt Kopra, 1973; Odlok o sprejetju Načrta prenove starega mestnega jedra zola, 1981; Prvine načrta prenove historičnega jedra Krško, Ul, Ljubljana 1981;Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja v občini Ljubljana center, Uradni list SRS 13/1988 itd.



ekonomski), pa urbanistična politika ni sledila tem prizadevanjem in v izvedbeni fazi je bila prenova navsezadnje omejena le na prostorski urbanistično arhitektonski vidik.

Na nacionalnem in na lokalnih nivojih so bili od leta 1990 razviti nekateri instrumenti za spodbujanje prenove, vendar so tudi ti prvenstveno usmerjeni v fizično prenavo posameznih objektov, medtem ko kompleksna prenova večjih kompleksov (če izvzamemo rekonstrukcije), ki bi reševala ne le prostorsko, pač pa tudi socio ekonomsko problematiko, deklarirana kot prednostna razvojna naloga v obstoječi zakonodaji in urbanističnih dokumentih, v praksi še ni zaživela.

Tudi subvencije, ki jih dajejo Ministrstvo za kulturo na državnem nivoju in lokalne skupnosti se večinoma nanašajo na prenavo grajene strukture.

Ministrstvo za kulturo iz proračunskih sredstev na podlagi Zakona o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe Republike Slovenije v kulturi (UL 24/98) razpisuje subvencijo iz naslova kulturni tolar. Subvencije so namenjene sanaciji najbolj ogroženih in najkvalitetnejših objektov kulturne dediščine, ki so vpisani v ZRD in ki so razglašeni za kulturni spomenik.

Ministrstvo za kulturo na podlagi javnega razpisa, ki je vsako leto objavljen v Uradnem listu RS zagotavlja tudi financiranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine iz proračunskih sredstev RS. Subvencije so namenjene (so)financiranju prenove in restavriranja spomeniških lastnosti na kulturnih spomenikih. Pogoji za sodelovanje na razpisu so v letu 2001 bili sledeči. Objekt oz. območje, na katerem bo izveden spomeniško-varstveni projekt, mora biti razglašen za kulturni spomenik (uradna objava pred 1. septembrom 2001). Predlagatelj spomeniško-varstvenega projekta je lahko le lastnik ali upravljavalec kulturnega spomenika z ustreznim uradnim dokazilom ali pooblastilom. V primeru solastništva na kulturnem spomeniku mora predlagatelj spomeniško-varstvenega projekta pridobiti pisno soglasje vseh lastnikov. Predlagatelj mora za predlagani spomeniško-varstveni projekt pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje s citiranimi pogoji pristojne javne službe na področju varstva nepremične kulturne dediščine.

Poleg instrumentov za spodbujanje prenove na nacionalnem nivoju, obstajajo tudi instrumenti na lokalni ravni. Ljubljana npr. že skoraj 15 let izvaja program Ljubljana moje mesto, v okviru katerega MOL subvencionira obnavo stavbnih lupin (streh in fasad) v višini 50% za razglašene za arhitekturne spomenike, 33% za obnavo stavb, ki se nahajajo v območju, ki je razglašeno za kulturni in zgodovinski spomenik in pri stavbah, ki jih je zavod za kulturno dediščino evidentiral za razglasitev za arhitekturni spomenik in 25% za obnavo preostalih stavb, ki se po merilih Ljubljana moje mesto uvrstijo v program. Sredstva se razdelijo na podlagi javnega razpisa, ki ga objavi MOL vsako leto po sprejetju mestnega proračuna v dnevnem časopisu.

Stanovanjska posojila MOL z ugodno obrestno mero za obnavo skupnih delov in naprav stanovanjskih hiš razpisuje Stanovanjski sklad ljubljanskih občin na podlagi 6. člena Pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih posojil MOL z ugodno obrestno mero (UL RS 69/99).

Kreditni so namenjeni fizičnim osebam za obnovo strešne konstrukcije in kritine, fasade, oken, zamenjave napeljav in drugih skupnih naprav, na primer dvigal, kotlovnice itd. Sredstva se razdelijo na podlagi javnega razpisa, ki ga objavi Stanovanjski sklad ljubljanskih občin vsako leto po sprejetju mestnega proračuna v dnevnem časopisu

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ki omogoča mestni občini, da lahko stimulira ali destimulira razvoj določenih dejavnosti.

## **Prednostna območja prenove**

- Zgodovinska mesta in mestne četrti
- Degradirana območja
- Območja, ki ne dosegajo ustreznega urbanističnega standarda in zahtevajo prilagoditev sodobnim življenjskim potrebam

### ***Zgodovinska mesta in mestne četrti***

V prvo skupino uvrščamo območja zgodovinskih mest in mestnih četrti, ki se odlikujejo z bogato kulturno dediščino in so vpisana v Zbirni register dediščine pri Ministrstvu za kulturo RS<sup>1</sup> pa tudi tista urbanistično arhitekturno kvalitetna območja, ki jih varujemo z instrumenti urbanističnega planiranja.

Ta območja se varujejo in prenavljajo zaradi bogastva kulturne dediščine, značilne silhete ali fasade, značilne ulične mreže in parcelacije, značilnega zazidalnega sistema, (vertikalni in horizontalni gabariti, odnos med stavbo in ulico, odnos do parcelnih mej in sosednjih stavb, odnos javno privatno...) ali izjemnih arhitekturnih kvalitet

V to skupino uvrščamo tudi najznačilnejše mestne poteze, sistem ulic, trgov in parkov, ki predstavljajo konstante mestnega razvoja; oblikujejo identiteto mestnega središča in sooblikujejo morfološko strukturo mesta:

Poleg tega pa v to kategorijo sodijo tudi območja kulturne krajine, to so tista zaščitena oziroma kvalitetna območja, znotraj katerih se prepletajo elementi naravne dediščine in grajenih struktur.

### ***Degradirana območja***

Degradirana območja definira Janez Koželj v raziskavi Degradirana urbana območja<sup>19</sup>, kot tista območja, ki so iz kakršnega koli razloga razvrednotena, kjer se zmanjšuje vrednost zemljišča, kjer je neustrezna prostorska ureditev, slabo stanje arhitekture, neustrezna namembnosti.... Degradacija je posledica ekonomskih, tehnoloških in socialnih sprememb in je po njegovem mnenju samo prehodni pojav. Med degradirana območja uvršča:

- Opuščena industrijska območja, železniški in pristaniški kompleksi.
- Rudarska območja
- Vojaška območja
- Sive cone (nerazvita območja, razvojno zapostavljena)
- Stanovanjska območja (mestna središča, delavske kolonije, stanovanjske soseske...)
- Predmestja in
- Mestna središča

Za vsakega od teh tipov določa tudi merila za ugotavljanje degradiranosti. Deli jih v kvantitativna (ekonomska, ekološka, funkcionalna in fizična) in kvalitativna (oblikovna, urbanistična in socialna) ter ugotavlja, da so nekatera merila merljiva in druga ne.

---

<sup>19</sup> Janez Koželj, Degradirana urbana območja, MOP, Urad za prostorsko planiranje, 1998

### **Območja, ki nimajo ustreznega urbanističnega standarda in zahtevajo prilagoditev sodobnim življenjskim potrebam**

Med prednostna območja prenove sodijo tudi tista območja, ki so bila zgrajena v starejših obdobjih po drugačnih merilih in danes ne odговarjajo več merilom sodobnega življenja, ker so npr. slabo opremljena (servisi, osnovna preskrba, infrastruktura....) oziroma slabo urejena, stanovanja pa ne zagotavljajo ustreznih stanovanjskih pogojev. Med taka območja sodijo nekatera predmestja, starejša stanovanjska naselja in kolonije, urbanizirane vasi, pa tudi mlajše stanovanjske soseske, ki so bile zgrajene po urbanističnih standardih, ki danes ne ustrezajo več.

### **Možnosti in ovire za notranji razvoj mest in njihovo prenovo**

Prenova je v različnih prostorskih dokumentih na državni in lokalni ravni deklarirana kot prednostna razvoja usmeritev, saj se predvideva, da se bo razvoj v bodočnosti usmerjal predvsem v že pozidana mestna območja. Kljub temu obstaja še cela vrsta ovir za uspešno načrtovanje in izvajanje take politike.

Država ni opredelila osnovnih ciljev takega razvoja, ni definirala natančnih usmeritev za tak razvoj in tudi ne ukrepov za njegovo izvajanje. Ni jasno opredelila, katere probleme bo reševala s prenovo: stanovanjsko problematiko, problematiko deficitarnih površin za druge dejavnosti, problematiko socialnih stanovanj....) in tudi ni določila prednostnih nalog prenove (zgodovinska mesta, vasi, stanovanja, industrijska območja, naravna dediščina...). Podobni problemi so tudi na lokalni ravni.

Med bistvene ovire za uspešno načrtovanje je treba šteti predvsem pomanjkljive podatkovne baze in nedefinirane urbanistične in stanovanjske standarde za prenovo.

#### **Podatkovne baze**

Dobro pripravljene in sproti ažurirane baze podatke so nujni pogoj za uspešno načrtovanje prenove. Omogočajo sprotno spremljanje stanja v prostoru in hitro odzivanje na negativne težnje. Že dosedanje raziskave so pokazale, da občine nimajo ustrezno razvitih informacijskih sistemov, ki bi jim omogočali zbiranje in spremljanje podatkov, zaradi česar se tudi ne morejo pravočasno odzivati na probleme.

Načrtovalci in raziskovalci so zaenkrat bolj ali manj odvisni od statističnih podatkov, ki pa so problematični iz več razlogov.

1. statistični okoliši se nikakor ne ujemajo s prostorskimi enotami, zaradi česar morajo uporabljati agregirane podatke, kar pomembno časovno zavira zbiranje podatkov. Agregirani podatki pa so pogosto problematični, ker niso dostopni zaradi zakona o varstvu podatkov.

2. statistika zbira podatke, ki so potrebni za načrtovanje prenove v predolghih časovnih presledkih, saj se spremembe na terenu dogajajo mnogo hitreje kot pa se izvajajo popisi prebivalstva

3. cela vrsta podatkov, ki so potrebni za načrtovanje prenove, ni predmet statističnih raziskav ali pa te niso geografsko pozicionirane

Mestne občine bi morale razviti informacijske sisteme, v katerih bi zbirale relevantne podatke za potrebe načrtovanja, poleg tega pa bi morale imeti dostop do različnih baz podatkov, ki na lokalnem nivoju že obstajajo, vendar so raziskovalcem ali načrtovalcem nedostopne ali pa le posredno dostopne. Zagotoviti pa bi morale tudi spremljanje podatkov v letnih ali dvoletnih časovnih intervalih, ker se spremembe v pozidanem prostoru, zlasti v mestnih središčih dogajajo zelo hitro.

Mestne občine bi morale razviti tudi zelo natančno bazo podatkov o privatnem stanovanjskem fondu, ki po zakonu iz leta 1992 dosega še skoraj 90% vseh stanovanj.

### ***Urbanistični standardi***

Za načrtovanje prenove so ključnega pomena urbanistični in arhitekturni standardi kot referenčne vrednosti, ki določajo željeno stanje v prostoru. Zakon o graditvi objektov sicer določa minimalne standarde za gradnjo novih stanovanj, vendar pa za stara stanovanja ti standardi niso ustrezni in bi bilo potrebno določiti nove. Poleg tega pa tudi nimamo določenih urbanističnih standardov niti za nova naselja in še manj za območja prenove. Medtem ko je bila problematika urbanističnih standardov za nova naselja in predvsem za soseške<sup>20</sup> v preteklosti že predmet številnih raziskav in so bili rezultati, čeprav nikoli uradno sprejeti, v praksi uporabljeni in uveljavljeni pri gradnji novih naselij in še posebej stanovanjskih sosesek, pa se s problematiko minimalnih standardov v območjih prenove doslej ni ukvarjal nihče. Določitev minimalnih standardov v starejšem stavbnem fondu je torej pogoj za to, da sploh lahko določimo cilje prenove<sup>21</sup>.

### **Cilji raziskave**

Naša raziskava je osredotočena na zgoraj omenjene probleme in poskuša predlagati sredstva in metodo za odpravljanje bistvenih ovir za načrtovanje in izvajanje prenove. Ukvarja se s predlogom zasnove informacijskega sistema za potrebe mestne prenove, ki bi omogočal preprosto in učinkovito zbiranje podatkov o prostoru ter spremljanje in vrednotenje stanja. Pripravlja računalniško podprt model za večkriterijsko vrednotenje mestnega prostora, določanje prednostnih območij prenove in tipov prenove. Dosedanje raziskave in izkušnje na tem področju so namreč pokazale, da je informacijska baza, v kateri bi se podatki zbirali in ažurirali v krajših časovnih intervalih osnovni pogoj za uspešno urejanje prostora in upravljanje z njim, še posebej, če načrtujemo posege ali prenovo v pozidanih območjih.

V raziskavi razvijamo metodologijo ter inštrumente za načrtovanje in izvajanje različnih tipov prenove. Izkušnje evropskih mest namreč kažejo, da so pogoj za uspešno izvajanje prenove strateške usmeritve na nivoju države in lokalnih skupnosti, (npr. zagotavljanje stanovanjske in socialne problematike s prenovo obstoječega

---

<sup>20</sup> Mitja Jernejec (UI RS): Gostota v stanovanjskih naseljih in mestnih, 1965

<sup>21</sup> Kot primer: Francija je npr. leta 1967 sprejela Pravilnik o minimalnih standardih za prenovo stanovanj<sup>21</sup> in na ta način določila tudi osnovne cilje prenove stanovanj, ki so: s prenovo zagotoviti minimalni standard stanovanjskega fonda na nivoju države, to pa je prenoviti stanovanjski fond tako, da bodo vsa stanovanja imela WC in kopalnico in centralno kurjavo.

stanovanjskega fonda) ter sprejem različnih finančnih in spodbujevalnih instrumentov za izvajanje prenove (subvencije, ugodni krediti, davčne olajšave, pa tudi sankcije).

Računalniški model in metodologijo bomo testirali na izbranem primeru stanovanjskih sosesk v Ljubljani, zgrajenih v obdobju med 1965 in 1990.

### **Izbrana študijska območja**

Kot študijska območja za izdelavo in testiranje računalniškega modela za večkriterijsko vrednotenje mestnega prostora smo izbrali stanovanjske soseske v Ljubljani, ki so bile zgrajene med leti 1960 in 1990. Pri izboru študijskih območij smo upoštevali več kriterijev. Med najpomembnejšimi je bila možnost dostopa do podatkov. Po primerjavi statističnih okolišev in prostorskih meja sosesk sicer ugotavljamo, da se ne ujemajo (!), kljub temu pa predvidevamo, da bo pridobivanje podatkov iz različnih virov za soseske tako zaradi njihovih jasnih prostorskih meja kot tudi zaradi njihove velikosti lažje kot bi bilo za druga mestna območja.

Soseske smo izbrali tudi zato, ker imajo vrsto skupnih značilnosti in so iz tega razloga med seboj dobro primerljive. Zgrajene so bile po enotnem načrtu po skandinavskih vzorih, ki so bili prilagojeni našim razmeram<sup>22</sup>. Zasnovane so bile kot prostorsko zaključene celote - socialno mešana naselja za 50 do 10 tisoč prebivalcev in so imele sorazmerno jasno organizacijsko in funkcionalno strukturo ter vso potrebno infrastrukturo. Organizirane so bile kot avtonomne urbane četrti s središčem ob postajah mestnega javnega transporta z vsemi potrebnimi servisi (šole, vrtci, osnovna preskrba, osnovne servisne usluge..) in bogato stavbno tipologijo (od visokih blokov do individualnih hiš). Imele so hierarhično prostorsko organizacijo s centrom ob vpadnici, razdeljene so bile na manjša sosedstva za število ljudi, ki napolni en otroški vrtec in večja sosedstva za eno osnovno šolo. Imela so tudi jasno izraženo fizično identiteto. Večina teh stanovanjskih sosesk so v zadnjih desetletjih doživele velike spremembe, zaradi katerih ne ustrezajo več sodobnim življenjskim standardom. Vzroki so demografske spremembe, zlasti staranje prebivalstva, drugačne prometne razmere in neustrezen stanovanjski standard (slabo vzdrževanje skupnih delov naselja in stanovanjskih hiš).

---

<sup>22</sup> B.Mihelič: Urbanistični razvoj Ljubljane 1895-1970, Ljubljana, 1982

## **Kazalci za ugotavljanje stanja v prostoru in nujnosti prenove**

Domače in tuje raziskave poudarjajo nujnost interdisciplinarnega pristopa k prenovi mest in naselij. Tudi EU, ki je v zadnjem desetletju močno podprla raziskave o urbani prenovi oziroma regeneraciji in jim v 5. okvirnem programu namenila pomembna sredstva, je dajala prednost zlasti projektom, ki so se problematike lotevali izrazito interdisciplinarno in ki so vključevali vse deležnike v procesu urbanega razvoja. Med največjimi v 5. okvirnem programu, ki se je ukvarjal s problematiko prenove stanovanjskih predelov znotraj mestnih središč, je bil projekt REURBAN MOBIL- Mobiliziranje reurbanizacije v razmerah demografskih sprememb (2002-2005), v katerem so sodelovali znanstveniki različnih profilov, zaposleni v javni upravi, lokalni strokovnjaki in prebivalci in je združeval vidike sociologije in demografije, arhitekture in planiranja ekonomije in prava ter urbane ekologije. Izkušnje in pretekle urbanistične raziskave so namreč pokazale, da je v praksi pogosto zanemarjena povezava med demografskimi, ekonomskimi in prostorskimi spremembami. Interdisciplinarni pristop je tudi pogoj za objektivno vrednotenje stanja v prostoru, kar je potrebno upoštevati tudi pri določanju meril za ugotavljanje stanja v prostoru in kazalcev za prenavo.

Janez Koželj v svoji raziskavi o degradiranih območjih med najzanesljivejša merila za ugotavljanje stanja v prostoru in stopnje degradacije uvršča:

- splošni videz urejenosti in vzdrževanja okolja in
- ustreznost rabe prostora

Sicer pa govori še o ekonomskih, funkcionalnih, okoljevarstvenih, fizičnih, urbanističnih, strukturnih, socialnih in oblikovnih merilih in pri tem ugotavlja, da so nekatera od njih merljiva in druga ne.

Fister v raziskavi Celostno varovanje stavbni in naselbinskih vrednot v prostorskem razvoju<sup>23</sup>, ki je bila izdelana kot strokovna podlaga za prostorski plan Slovenije, govori o kriterijih naravnih danosti, antropogenih danosti, socio geografskih in socio ekonomskih danostih ter poudarjajo, da je stanje v prostoru ugotavljati na treh ravneh (krajinski, naselbinski in arhitekturni).

Kot rezultat interdisciplinarnega pristopa smo v projektu Reurban sestavili 21 ključnih kazalcev, na osnovi katerih lahko ocenjujemo stanje v prostoru in potrebo po prenovi:

1. Število gospodinjstev in velikost gospodinjstev
2. Stanovanjski stroški
3. Delež priseljencev
4. Spremembe tipov gospodinjstev v %
5. Spremembe v strukturi lastništva
6. Kvaliteta zraka
7. Migracijsko ravnovesje
8. Delež praznih stanovanj
9. Spremembe v strukturi uporabe zemljišč

---

<sup>23</sup> Peter Fister s sod. Celostno varovanje stavbnih in naselbinskih vrednot v prostorskem razvoju: strokovna podlaga za prostorski plan Slovenije- sistem poselitve, FA, Ljubljana 2001

10. Spremembe v izobrazbeni in poklicni strukturi prebivalstva v %
11. Število šol/vrtcev
12. Letna realna rast občinskega proračuna na prebivalca
13. Število avtomobilov v 24 urah v najprometnejšem delu
14. Spremembe v gradbeni strukturi (obnovljena, novo zgrajena, porušena stanovanja)
15. Spremembe v strukturi društev in lokalnih skupin v odstotkih
16. Spremembe v zaposlitveni strukturi (zaposleni, nezaposleni, socialno podpirani)
17. Površina javnih zelenih površin na prebivalca (m<sup>2</sup>/osebo)
18. Zaznavanje razvoja predela s strani strokovnjakov
19. Delež vzdrževanih mladih/ostarelih
20. Spremembe v številu malih in srednje velikih podjetij
21. Dohodki/odhodki gospodinjstev

Določitev kazalcev je zelo pomembna in ji je treba posvetiti posebno pozornost. Ključni kazalci določajo, katere podatke bi morala občina vnašati v informacijski sistem in jih redno spremljati, da bi lahko ugotavljala težnje v prostoru. Po priporočilu Agende Habitat bi morali za potrebe spremljanja urbanega razvoja zbirati le tiste podatke, ki so objavljeni, po možnosti letno ažurirani, čim lažje razpoložljivi, čim novejši in čim boljše dokumentirani<sup>24</sup>. Zbirati pa bi morali poleg teh tudi tako imenovane mehke podatke, pridobljene indirektno ali na terenu.

Izhajajoč iz gornjih priporočil in rezultatov predhodnih raziskav predlagamo za potrebe naše raziskave naslednjih 11 kazalcev, ki izhajajo iz interdisciplinarnega pristopa k razumevanju problematike prenove

### **Vidik : Prostorski - kakovost urbanega okolja**

*Kazalec 1: Opremljenost prostora*

*Definicija:* Dostopnost in kapaciteta primarne oskrbe in javnih servisov : trgovina, vrtci, šole, zdravstveni domovi, pošta in ostali javni servisi

*Pomen:* Opremljenost mestnih območij z osnovno oskrbo, servisi, šolami, vrtci, zdravstvenimi in drugimi ustanovami je ključni pokazatelj kvalitete urbanega prostora.

Dobra osnovna preskrba in potrebni javni servisi v bližini doma dviguje vrednost prostora in privlači prebivalstvo vseh starostnih skupin, zaradi neustrezne oskrbe in pomanjkljive opreme s servisi se prebivalstvo odseljuje in potreba po prenovi se poveča

*Nivo zbiranja podatkov:* Soseska, mestna četrt

*Navezanost na druge indikatorje:* Kazalec 7 (starostna struktura), kazalec 6 (zasedenost stanovanj)

*Kazalec 2: Dostopnost do javnega transporta*

*Definicija:* Peš oddaljenost do postaje javnega transporta

*Pomen:* Dostopnost do postaj javnega transporta in posredno do različnih mestnih delov igra odločujočo vlogo pri izbiranju lokacije stanovanj. Izboljšanje dostopnosti z mrežo JT

<sup>24</sup> Istanbul+5: urban indicators toolkit : <http://www.UrbanObservatory.org/indicators>; [www.Istanbul5.org](http://www.Istanbul5.org)



povečuje privlačnost določenih delov mesta in sosesk, slaba dostopnost pospešuje izseljevanje.

*Nivo zbiranja podatkov:* Soseske, mestne četrti

*Navezanost na druge indikatorje:* Opremljenost urbanega okolja, starostna struktura

*Kazalec 3:* Urejenost odprtega prostora

*Definicija:* Vzdrževanje in urejanje ulic, trgov, parkov, zelenih površin

*Pomen:* Urejenost in vzdrževanost zunanjih mestnih prostorov povečuje kvaliteto urbanega okolja in privlačnost mestnih četrti ali sosesk, zanemarjenost in degradacija povečuje potrebo po prenovi

*Nivo zbiranja podatkov:* Soseske, mestne četrti

*Navezanost na druge indikatorje:* Opremljenost, promet, stanovanje

*Kazalec 4:* Število avtomobilov

*Definicija:* Število avtomobilov v odnosu do števila parkirnih mest

*Pomen:* Urejenost prometa, ki se odraža tudi v urejenosti parkirnih površin je eden od pokazateljev kvalitete urbanega okolja. Večanje števila avtomobilov v odnosu do kapacitete parkirnih mest je eden izmed najpomembnejših kazalcev degradacije urbanega prostora in povečuje potrebo po prenovi.

*Nivo zbiranja podatkov:* Soseska ali mestna četrt

*Navezanost na druge indikatorje:* Dostopnost, opremljenost, stanovanje

#### **Vidik: Prostorski - kakovost arhitekture**

*Kazalec 5:* Gradbeno tehnično stanje stavbnega fonda

*Definicija:* Vzdrževanost in gradbeno tehnična ustreznost

*Pomen:* Gradbeno tehnično stanje objektov je eden najbolj očitnih kazalcev stanja v prostoru. Slabo vzdrževani objekti oziroma tisti, ki so gradbeno tehnično neustrezni znižujejo kvaliteto urbanega okolja in povečujejo potrebo po prenovi.

*Nivo zbiranja podatkov:* Objekt, soseska, mestna četrt

*Navezanost na druge indikatorje:* Stanovanje, ekonomska struktura prebivalstva

#### **Vidik: Prostorski- kakovost stanovanja**

*Kazalec 6:* Stanovanjski standard

*Definicija:* Opremljenost stanovanj (voda, elektrika, kanalizacija, telefon, TV, kabel, internet...)

*Pomen:* Kakovost stanovanjskega fonda, ki jo vrednotimo na osnovi infrastrukture, je eden najpomembnejših kazalcev za prenavo stanovanj. Če je stanovanje brez osnovne infrastrukture, je prenova prioriteta naloga. Izboljšanje kakovosti stanovanj in njihova prilagoditev sodobnim standardom je pogoj za izboljšanje starostne in ekonomske strukture posamezne mestne četrti ali soseske in za spodbujanje naseljevanja vseh socialni in starostnih skupin prebivalstva v območja prenove. Slabšanje stanovanjskega standarda zmanjšuje ekonomsko vrednost stanovanj in povečuje potrebo po prenovi.

*Nivo zbiranja podatkov:* Posamezni objekti, četrti, soseske, karakteristična območja

*Navezanost na druge indikatorje:* Kvaliteta urbanega okolja, starostna, socialna, ekonomska struktura

### *Kazalec 7: Zasedenost stanovanj*

*Definicija:* Število oseb, velikost stanovanj, število sob

*Pomen:* Zasedenost stanovanj je lahko pokazatelj stanovanjskega standarda. V novih naseljih je majhna zasedenost stanovanj lahko pokazatelj visokega stanovanjskega standarda, prenaseljenost pa pokazatelj slabega. V mestnih središčih in degradiranih mestnih četrtih, kjer se prebivalstvo stara hitreje od povprečja, je zasedenost stanovanj predvsem pokazatelj demografske in socialne degradacije okolja. Zmanjševanje zasedenosti stanovanj ali celo praznjenje stanovanj pa kaže tudi na to, da območje izgublja ekonomski potencial in da je potrebno socio-demografske prenove

*Nivo zbiranja podatkov:* Posamezni objekti, četrti, soseske, karakteristična območja

*Navezanost na druge indikatorje:* Kvaliteta urbanega okolja, starostna, socialna in ekonomska struktura

### **Vidik: Socio-demografski**

#### *Kazalec 8: Starostna struktura*

*Definicija:* Število otrok, število odraslih, število starejših od 65, indeks staranja

*Pomen:* Starostna struktura je pokazatelj ekonomske sposobnosti. Staranje prebivalstva zmanjšuje ekonomski potencial območja, posledično vpliva na slabšanje opremljenosti urbanega okolja, na urejenost urbanega okolja in na slabšanje stanovanjskega standarda

*Nivo zbiranja podatkov:* Mestna četrt, soseska

*Navezanost na druge indikatorje:* Opremljenost urbanega okolja, stanovanjski standard, zasedenost stanovanj, urejenost odprtih prostorov

#### *Kazalec 9: Gospodinjstva*

*Definicija:* Povprečna velikost gospodinjstev, število gospodinjstev brez otrok, število eno starševskih družin

*Pomen:* Velikosti gospodinjstev in spremembe v strukturi gospodinjstev kažejo na spremenjene potrebe mestnega prebivalstva. Drugačna struktura gospodinjstev in zmanjšanje velikosti gospodinjstev povečujeta potrebo po prenovi strukture stanovanjskega fonda in opremljenosti stanovanjskega okolja

*Nivo zbiranja podatkov:* Mestna četrt, soseska

*Navezanost na druge indikatorje:* Zasedenost stanovanj, stanovanjski standard, opremljenost urbanega prostora, dostopnost, dohodek na gospodinjstvo

### **Vidik: Ekonomski**

#### *Kazalec 10: Zaposlitvena struktura*

*Definicija:* Število in razmerja med aktivnim prebivalstvom, brezposelnimi, socialno podpiranimi, upokojenci

*Pomen:* Zaposlitvena struktura je pokazatelj ekonomskih potencialov določenega območja. Upadanje ekonomske moči nekega območja (npr. večanje števila brezposelnih ali neaktivnega prebivalstva) se odraža v slabšanju stanovanjskega standarda, slabši opremljenosti prostora in urejenosti zunanjih prostorov, slabšem ugledu soseske in kaže na potrebo po prenovi ekonomske strukture

*Nivo zbiranja podatkov:* Mestna četrt, soseska

*Navezanost na druge indikatorje:* Starostna struktura, stanovanjski standard, dohodek na gospodinjstvo

*Kazalec 11: Dohodek na gospodinjstvo*

*Definicija: Dohodek na gospodinjstvo*

*Pomen: Nizanje dohodka na gospodinjstvo vpliva na slabšanje ekonomski potencial območja in kaže na povečano potrebo po ekonomski prenovi območja*

*Nivo zbiranja podatkov: Mestna četrt, soseska*

*Navezanost na druge indikatorje: Kakovost urbanega okolja, socialna struktura.*

## **Povzetek prve faze raziskave**

V prvi fazi raziskave na osnovi pregleda tujih in domačih izkušenj in na podlagi ciljev, ki jih želimo z raziskavo doseči razumemo prenavo kot " **sklop gospodarskih, pravnih, socialnih, urbanistično arhitekturnih in ekoloških ukrepov za izboljšanje kvalitete grajenih struktur in življenjskih razmer v mestih za vse kategorije mestnega prebivalstva ob hkratnem ohranjanju identitete mesta in njegove kulturne dediščine ter povečanju njegove privlačnosti**".

Ugotovili smo, da sta ključna problema in ovire za načrtovanje in izvajanje prenov pomanjkljive baze podatkov, ki so relevantni za prenavo in neobstoječi minimalni standardi

Posledica takega stanja so tudi nejasni cilji, ki jih želimo s prenavo doseči. To se kaže na strateškem nacionalnem in lokalnem nivoju kot tudi na izvedbenem. Če npr. ne vemo s kakšnim stanovanjskim fondom razpolagamo in če ne vemo, kakšen stanovanjski standard bi želeli doseči, si težko postavljamo cilje prenov in enak problem imamo, če govorimo o odpravljanju stanovanjskega primanjkljaja. Če namreč ne vemo, koliko praznih stanovanj v resnici imamo, ne moremo postavljati ciljev, koliko stanovanj lahko zagotovimo s prenavo in ponovno uporabo teh stanovanj.

V nadaljevanju raziskave se bomo torej osredotočili na ta dva problema na ta način, da bomo predlagali metodologijo za zbiranje in spremljanje ključnih podatkov, ki so relevantni za prenavo. Pripravili bomo računalniško podprt model za zbiranje in spremljanje podatkov, za določanje in vrednotenje potencialnih območij prenov in tipov prenov ter model preizkusili na izbranih stanovanjskih sosekah v Ljubljani.

## Literatura

- Bonnefille, P. , Salvador. F. **1971-2001: Les Trente Premières années.** Bialec, Nancy. September 2001.
- Jernejec, M. s sodelavci. **Načrt prenove stare Šiške : programski del.** Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, TOZD urbanizem, 1980.
- Jernejec, M. s sodelavci. **Načrt prenove stare Šiške, zazidalni otoki ŠS 2, ŠS 1, ŠS 101, ŠO 1/1, 2 : programski del.** Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, TOZD urbanizem, 1981.
- Jezernik, M. **Obnova mesta Ljubljane : pilotna študija socialne razsežnosti problematike.** Inštitut za sociologijo in filozofijo pri Univerzi v Ljubljani, 1977.
- Koželj, J. **Degradirana urbana območja.** Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje, 1998
- Kreitmayer, K. s sodelavci. **Mestna prenova : načela, smernice, območja.** Ljubljanski urbanistični zavod, 1977.
- Kreitmayer, K. s sodelavci. **Mestna prenova : opredelitev načel in smernic za mestno prenovo in določitev območij, predvidenih za prenovo na ureditvenem območju mesta Ljubljane.** Ljubljanski urbanistični zavod, 1977.
- Kreitmayer, K. s sodelavci. **Opredelitev postopka za izdelavo asanacijskih načrtov.** Ljubljanski urbanistični zavod, Inštitut za ekonomska raziskovanja, Inštitut za sociologijo in filozofijo, Ljubljanski regionalni zavod za spomeniško varstvo, 1978.
- Lenard, J. & B. Mihelič. **Opredelitev postopka za izdelavo asanacijskih načrtov : urbanističnoarhitektonski vidik.** Ljubljanski urbanistični zavod, 1978.
- Lenard, J. **Prenova Ljubljane : povzetek študijskih nalog.** Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1980.
- Lenard, J. s sodelavci. **Predhodne analize in strokovne osnove pri prezidavi podstrešij za pridobitev novih stanovanj v objektih, ki so v upravljanju SSS - Center.** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1983.
- Lenard, J. s sodelavci. **Prenova Ljubljane : Zelena Jama, z.o. MS 114.** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1980.
- Lenard, J. s sodelavci. **Prenova stare Ljubljane : predstavitevna publikacija.** Koordinacijski odbor za prenovo stare Ljubljane, 1981.
- Lenard, J. s sodelavci. **Prenova starih mestnih predelov : pripravljalna dela za območje urejanja CO 1/38 - Križevniška.** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1988.
- Lenard, J. s sodelavci. **Program prenove širšega območja stare Ljubljane : analiza, vrednotenje in predlog optimalne namembnosti posameznih funkc. enot po obj. in karejih (št.1-11b).** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1982.
- Lenard, J. s sodelavci. **Program prenove širšega območja stare Ljubljane : analiza, vrednotenje in predlog optimalne namembnosti posameznih funkc. enot po obj. in karejih (št.12-27a).** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1982.
- Lenard, J. s sodelavci. **Program prenove širšega območja stare Ljubljane : zvezek A.** Ljubljanski urbanistični zavod in sodelujoče inštitucije, 1983.
- Lenard, J. s sodelavci. **Program prenove širšega območja stare Ljubljane : zvezek B.** Ljubljanski urbanistični zavod in sodelujoče inštitucije, 1983.

- Lenard, J. **Zaključki k gradivu "Program prenove stare Ljubljane"**. Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1983.
- Mrzlikar, S. **Postopek izdelave asanacijskih načrtov - ekonomski vidik postopka**. Inštitut za ekonomska raziskovanja - Ljubljana, 1978.
- Mrzlikar, S. & J. Šumi. **Proučitev pravne problematike in ekonomskih možnosti prenove**. Inštitut za ekonomska raziskovanja - Ljubljana, 1976.
- Pirkovič, J. **Celostno ohranjanje naselbinske dediščine**. Uprava RS za kulturno dediščino. Ljubljana, december 2000 – oktober 2001
- Šumi, N. **Prenova Ljubljane : spomeniško-varstveni postopki pri izdelavi sanacijskih načrtov**. Ljubljanski regionalni zavod za spomeniško varstvo, 1978.
- Več avtorjev. **Strokovne podlage za varstvo kulturne dediščine z izhodišči za njeno celostno ohranjanje za prostorski plan Slovenije 2000-2020**. Uprava RS za varstvo kulturne dediščine. Ljubljana, januar 2002
- Več avtorjev. **Les structures sauvegardées**. Chantal Ausseur Dolleaus. Januar 2000
- Več avtorjev. **Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager**. ZPPAUP. November 2001
- Več avtorjev. **Raport Edimbourg. Les politiques de rehabilitation urbaine en Europe du nord**. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Več avtorjev. **Raport Birmingham. Les politiques de rehabilitation urbaine en Europe du nord**. Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.
- Več avtorjev. **Dopolnitev in uskladitev urbanističnih programov in načrtov na območju mesta Ljubljane; Stanovanja S/I; Opredelitev specifičnih prostorskih problemov**. Ljubljanski urbanistični zavod, 1973.
- Več avtorjev. **Ljubljana 2000 : urbanistični načrt, zvezek 1 : ključni razvojni problemi**. Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, Tozd Urbanizem.
- Več avtorjev. **Ljubljana 2000, osnutek dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000**. Zavod za družbeno planiranje Ljubljana, Zavod za izgradnjo Ljubljane TOZD Urbanizem LUZ, Urbanistični inštitut SRS, 1985.
- Več avtorjev. **Ljubljanski urbanistični zavod ob 15. obletnici obstoja in delovanja**. Ljubljanski urbanistični zavod, 1975.
- Več avtorjev. **Opredelitev načel in smernic za mestno prenovo in določitev območij, predvidenih za prenovo na ureditvenem območju mesta Ljubljana : I. delovna faza**. Ljubljanski urbanistični zavod v sodelovanju z Inštitutom za ekonomska raziskovanja, Inštitutom za sociologijo in Filozofijo, Ljubljanskim regionalnim zavodom za spomeniško varstvo, 1976.
- Več avtorjev. **Opredelitev načel in smernic za mestno prenovo in določitev območij, predvidenih za prenovo na ureditvenem območju mesta Ljubljana : povzetek študijske naloge**. Ljubljanski urbanistični zavod, 1977.
- Več avtorjev. **Prenova stare Ljubljane : del zazidalnega otoka CO1-18, Dokumentacija za realizacijo zazidalne zasnove, Sinteza strokovnega dela vrste inštitucij pri prenovi "Modelnega kareja" (Cankarjevo n., mestni trg, Stritarjeva ul., Pod Trančo)**. Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, LRZ SV, Univerza E.K. v Ljubljani, Znanstveni inštitut FF - oddelka za etnologijo in umetnostno zgodovino, FAGG VTO Arhitektura, Inštitut za sociologijo, Katedra za krajinsko urejanje Biotehnične fakultete, 1982.

- Več avtorjev. **Prenova starih mestnih predelov; Pripravljalna dela za območje urejanja CO 1/38 - Komenskega.** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem, 1988.
- Več avtorjev. **Program prenove širšega območja stare Ljubljane : povzetek elaboratov.** ZIL- TOZD Urbanizem, Inštitut za sociologijo, Znanstveni inštitut Filozofske fakultete, Ljubljanski regionalni zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, Zavod SRS za varstvo naravne in kulturne dediščine, Katedra za krajinsko arhitekturo biotehnične fakultete, Zavod za raziskovanje materialov in konstrukcij, 1983.
- Več avtorjev. **Variantne ureditve šestih območij v Ljubljani, Strokovne rešitve izbranih območij urejanja za izdelavo prostorskih izvedbenih načrtov.** Zavod za izgradnjo Ljubljane, TOZD Urbanizem - LUZ, 1988.
- Verlič, B. **Obnova II : postopek izdelave asanacijskih načrtov.** Inštitut za sociologijo in filozofijo pri Univerzi v Ljubljani, 1977.
- Več avtorjev. **Razvojno raziskovalni projekt stanovanjska anketa.** Inštitut za družbene vede. Fakulteta za družbene vede. Univerza v Ljubljani, 2006
- Več avtorjev. **Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani, končno poročilo.** Urbanistični inštitut RS. Fakulteta za družbene vede. Ljubljana, 2004
- Več avtorjev. **Re urban mobil. Mobilising Re-Urbanisation on condition of demographic change. Workpackage 1. Understanding, Hypotheses and Key Indicators of Reurbanisation with Reference to Demographic Change.** Compilation based on the contributions of the project consortium. Last update 2003.
- Več avtorjev. **Raziskava o soseski Fužine.** Povzetek RESTATE ankete 2004. Urbanistični inštitut RS.
- Več avtorjev. **Pogledi na Ljubljano.** Eseji. Prostorski plan mestne občine Ljubljana. Ljubljana, 2001.
- Report 2g: **Large Housing Estates in Slovenia, Overview of developments and problems in Ljubljana and Koper.** Faculty of geosciences, Utrecht university. 2003, Utrecht. REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005
- Report 3g: **Large Housing Estates in Slovenia: policies and practices.** Faculty of geosciences, Utrecht university. Utrecht. REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005
- Report 4g: **Large Housing Estates in Ljubljana and Koper, Slovenia.** Opinions of residents in recent developments. Faculty of geosciences, Utrecht university. Utrecht. REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005
- **Large Housing Estates in Slovenia, Success and fail factor of policies.** REESTATE Conference Ljubljana, Slovenia, May 2005
- Tone Klemenčič: **Stanovanjsko gospodarstvo,** Ljubljana 1985

## **Priloge (Delovno gradivo)**

1. Kazalci za prenovu

2. Prenova sosesk (iz raziskave Dimitrovska Andrews, K., Sendi, R., Jarc, D., Cotič, B., Pichler-Milanović, N., Černič Mali, B., Dalla Valle, S., Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. Ljubljana, 1999

3. Metodologija vrednotenja sosesk (Dimitrovska Andrews, K., Sendi, R., Jarc, D., Cotič, B., Pichler-Milanović, N., Černič Mali, B., Dalla Valle, S. (1999) Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. Ljubljana, 1999

4. Urbanistični kriteriji, normativi in standardi za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje v RS (povzeto iz raziskav: Urbanistični kriteriji, normativi in standardi za prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje v republiki Sloveniji. Zelene površine v mestu, zvezek 5. Ljubljana, april 1995; Kaliopa Dimitrovska Andrews, Urbanistična regulativa za potrebe mestnega načrta. Ljubljana 1994; ReUrban Mobil. Mobilising Re-Urbanisation on condition of demographic change. Zvezek 1/4. November 2002-October 2005

5. Degradirana urbana območja (povzetek raziskave Janez Koželj, Degradirana urbana območja, 1998)

---